



## LES FINITIONS DANS LE LOGEMENT

Atelier Technique du 18 mai 2010



- Les parties privatives
  - Sol : les revêtements
  - Murs : les peintures, les papiers peints
  - Autres éléments de confort
- Les parties communes
  - Aménagement du hall
  - Eclairage
  - Code couleur
  - signalétique

# Les remarques les plus fréquentes des locataires sur les nouveaux programmes de 2003 à 2007



- La qualité et le coloris des papiers peints : point qui attire souvent le plus faible taux de satisfaction (50%)
  - Coloris criard, triste pour les chambres
  - Pas de rouleau en plus pour reprise par le locataire
  - Décollement aux coins
- La qualité du sol des logements revient aussi mais de façon moindre
  - Acoustique, poinçonnement, joints difficiles à nettoyer, couleur
- Le manque de placard
- L'éclairage des parties communes
- Les fenêtres de toit (occultations)

- Pour une opération d'une quinzaine de logements en collectif les coûts sont de :
  - 3,5% du prix de l'opération pour les sols (logements et parties communes)
  - 4,3% du prix de l'opération pour les peintures et papiers peints (logements et parties communes)
  - Moins de 1% du prix de l'opération pour tout ce qui est placard ou accessoires
- Penser coût global et non coût d'opération (entretien, durée de vie des équipements, commercialisation à moyen et long terme ...)

- Postulat issu d'observations et permettant de favoriser l'approche des occupants plutôt que l'approche technique d'un CCTP :
  - Raisonner **par pièce** et non pas corps d'état (hall, escalier, circulations, entrée et dégagement, séjour, cuisine, SdB, chambres, autres pièces, locaux communs)

Faire le parcours du locataire (maitre d'usage)

- En réhabilitation : mise en place d'une « commission couleur » interne ESPACIL

# L'accueil – le Hall



- *Préliminaire :*
- Il faut savoir que lorsque l'on fait visiter un logement, 50% du choix de la personne est décidé avant d'entrer dans le logement.
- En dehors de la situation urbaine dont nous n'avons pas la maîtrise, la qualité architecturale et le hall donnent les premières impressions
- Un hall doit être de grande qualité tout en restant sobre, tant par la conception que par la qualité des matériaux, le choix des couleurs, l'éclairage et les accessoires
- Le hall est la signature ou l'image de marque de la résidence

# Les halls - Les revêtements préconisés

- **REVETEMENT de SOLS**
- Sol Carrelé dans les halls
  - plinthe périphérique 10x30 idem
  - revêtement grès cérame 30x30 scellé U4 P3 E2 C1, posé sur sous-couche résiliente, assurant une correction acoustique
- Tapis brosse à prévoir dans l'entrée, dimensions mini, 120x100
- Tapis à encastrer en sol, dans cadre cornière laiton
  
- **REVETEMENTS MURS et PLAFONDS**
- Peinture: décorative avec finition anti-salissure, sur murs des halls, cages d'escalier et circulations
- peinture sur les plafonds
- Revêtements muraux
- les revêtements muraux: les textiles ne sont pas autorisés
- Des matériaux plus nobles peuvent être envisagés
- Des éléments de décoration (tableau ...) peuvent être envisagés à condition d'être encastrés
- Faux-plafonds ne nécessitant pas d'entretien
- en hall d'entrée pour effet esthétique
- en circulations communes, si nécessité pour la correction acoustique
- Plaque de plâtre perforée en plafond
- Lieux de passage : protéger les angles saillants avec des baguettes bois à peindre

- *Boite aux lettres* boites simple entrée à placer dans les halls et à encastrer
- *Miroir* : 1 par hall
- *Poubelle* : 1 par Hall
  - Envisager un endroit pour le dépôt des publicités gratuites
- *Panneau signalétique* Espacil à l'usage des habitants
- Fourniture d'un panneau à l'usage d'Espacil
- Jardinière proscrit sauf si accord locataires pour entretien
- prévoir éclairage des entrées d'immeuble
- Eclairage
  - éclairage moyen 100 à 200 lux par plafonnier
  - Mise en place d'un détecteur de présence à l'extérieur du hall ; veiller à ce qu'il déclenche pour chacun

# Les cages d'escalier et les circulations

- La neutralité avec éventuellement des touches de couleurs pour les revêtements muraux.
- Penser à l'entretien :
  - Qualité des plinthes, nature du revêtement de sol, choix de la couleur (clair, foncé, marbré ...)
  - Imaginer les coulures d'eau notamment sur les tranches des escaliers
  - Anticiper les incivilités ou les mauvais usages (sacs poubelles déposés dans la circulation et qui coule, mégots, ...)
- Penser aux codes couleurs :
  - Murs, portes de gaines, portes de locaux communs, portes de circulations, portes des logements
  - Intégrer les codes couleurs pour les mal-voyants (1<sup>ère</sup> et dernière marches...)
- Penser à la signalétique

# Les cages d'escalier et les circulations

- Sols Plastiques en lé pour:
  - circulations communes des étages  
revêtement en lé à sous couche mousse:  
classement UPEC: U3 P3 E2 C2
  - escaliers (sauf immeubles avec ascenseur), avec nez de marche intégré  
strié antidérapant  
classement U4 P3 E2 C2
  - sur marches et contremarches des escaliers, prévoir une plinthe ou rive  
pour les bords libres d'escalier
- Sols Textiles: ne sont pas autorisés en parties communes
- Sols Bruts: ragrées ou chape rapportée
- locaux techniques ou locaux de service, et escaliers pour les  
immeubles avec ascenseur

# Les cages d'escalier et les circulations

- *Eclairage*: ensemble des points lumineux commandés sur minuterie points de commande distants  $\leq 2.00m$  des portes palières
- Circulations: 80 à 100 lux par plafonnier ou appliques
- Escalier : éclairage sur minuterie avec ampoules très longue durée, niveau éclairément 80 à 100 lux
- position des luminaires autorisant les interventions sans échafaudage
- plafonnier anti-vandalisme, avec lampes longue durée
- solution avec détecteurs de présence

- **REVETEMENTS MURS et PLAFONDS**
- Peinture: décorative avec finition anti-salissure, sur murs des cages d'escalier et circulations
- peinture sur les plafonds
- Revêtements muraux
- les revêtements muraux: les textiles ne sont pas autorisés
- *Lieux de passage* : protéger les angles saillants avec des baguettes bois à peindre

- **LOCAL VELOS**
- Prévoir barre d'accrochage métallique ou racks à vélos fixés au sol
  
- **Eclairage**
- Sous-sol: éclairage de 40 à 60 lux et, balisage suivant Normes
- éclairage asservi au fonctionnement avec porte de garage automatique
- Préavis d'extinction sur éclairage caves ou sous-sol
  
- **Parking souterrain**
- Penser au cheminement piéton (éclairage par LED sur les côtés, marquage au sol...)
  
- Penser code couleur
- Penser signalétique

- Sols Plastiques en lé dans toutes les pièces
  - revêtement en lé à sous couche mousse classement minimum UPEC: U2S P3 E2 C2
  - Coloris : privilégié par les locataires : imitation parquet (hêtre ou chêne clair), couleur neutres, dessins discrets, aspect grainé sur chambres d'enfants
- Fiches de déclaration Environnementale et sanitaire : document standardisé qui présente la contribution du produit concerné à des impacts environnementaux, à la maîtrise des risques sanitaires et à la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment

# Revêtements de sols en partie privative : l'entretien par le locataire



## NOTICE D'ENTRETIEN DES SOLS VINyliQUES SOMMER CHEZ VOUS

Afin que vous soyez satisfait de votre revêtement de sol vinylique SOMMER, il est nécessaire de pratiquer un entretien adapté.



### PRECAUTION D'USAGE

**Disposer devant les accès directs de l'extérieur :**

- Paillason, grille-grattoir, etc...



### ENTRETIEN COURANT

**Opération journalière :**

- Balayage ou aspiration.

**Lavage hebdomadaire :**

- Balai-brosse avec serpillière.
- Eau tiède plus détergent du commerce adapté aux sols vinyliques.
- Rinçage si nécessaire.



### DETACHAGE

**Agir rapidement.**

- La plupart des taches s'éliminent à l'eau additionnée de détergent.
- Proscrire tout usage de tampon abrasif susceptible d'endommager la surface.

*Note : Certains taches ne peuvent qu'être atténuées. Exemples : mercurochrome, feutre, bêtaïne.*

**UNE PROTECTION FACILITANT L'ENTRETIEN** peut être appliquée par l'emploi d'une émulsion ou d'un shampoing cirant destiné aux sols vinyliques.

**UNE RENOVATION** pourra être faite après un certain temps d'usage. La pellicule de protection pouvant être altérée, voire ternie, il faut la renouveler. Ceci ne pourra être fait qu'après son élimination à l'aide d'un produit de décapage approprié.

*(Dans tous les cas, suivre les recommandations du fabricant des produits d'entretien utilisés).*

### ATTENTION !

- Cires solvantées pour meubles, produits vitricoteurs, acétone, solvants (trichlo, perchlo, et autres), savon noir, javel pure et cristaux de soude sont formellement interdits.

- Les pieds à base de caoutchouc peuvent occasionner des traces indélébiles. Les remplacer par des embouts plastiques ou, à défaut, intercaler des feutres de protection.

- Sous les pieds des meubles en bois (tatin), placer également des feutres de protection.

- Sous les meubles métalliques, à pâllements fins et lourds, une interposition par des coupelas rigides est nécessaire, afin d'éviter tout risque de migration colorante et d'enfoncement irréversible.

*Certains tapis avec sous-couche peuvent entraîner une coloration.*

**SOMMER**   
 Pour être mieux sur terre

## Fiche Entretien DES REVÊTEMENTS DE SOLS GERFLOR (TRANSIT - TRANSIFLEX - SOLILIEGE - SRA)

### MISE EN SERVICE

Lors de la mise en service de l'appartement, dépoussiérer soigneusement le sol au balai ou à l'aspirateur. Puis le laver à la serpillière avec un **décapant pour sols plastiques**. Rincer et laisser sécher.

### ENTRETIEN JOURNALIER

Dépoussiérer quotidiennement au balai ou à l'aspirateur.



### ENTRETIEN HEBDOMADAIRE

Une fois par semaine, dépoussiérer à l'aspirateur. Laver le sol avec un **détergent lavant ou un détergent cirant brillant ou satiné**. Laisser sécher.

### ENTRETIEN PERIODIQUE

Deux fois par an, dépoussiérer à l'aspirateur. Laver le sol par brossage (balai brosse) avec un décapant pour sols plastiques. Rincer et laisser sécher.



**Bien s'assurer que les produits d'entretien utilisés sont destinés aux sols plastiques. Ces produits sont disponibles dans le commerce (hypermarchés, supermarchés, drogueries).**

**Attention, ne pas utiliser de "cires" pour linoléum, carrelages, etc....**

### QUELQUES PRECAUTIONS D'USAGE

► Poser à l'entrée de l'appartement un essuie pieds destiné à retenir poussières et gravillons (ne jamais utiliser de tapis ou paillason à envers caoutchouc).

► Ne jamais utiliser d'embouts ou de roulettes (de chaise, de mobilier, etc...) en caoutchouc (migration indélébile de composés du caoutchouc dans le sol plastique), mais des embouts en PVC ou polyéthylène.

### QUELQUES CONSEILS POUR LE DETACHAGE DE VOS SOLS

► Agir vite.

► Eliminer le maximum de salissure avec un chiffon sec.

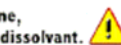
► La plupart des taches ménagères s'enlèvent avec du white spirit, alcool à brûler, ou essence C.

**Ne jamais utiliser d'acétone, de trichloréthylène ou de dissolvant.**

► **Ne jamais utiliser de produit abrasif** pour enlever les taches (poudre à récuser, paille de fer, tampon abrasif). Utiliser des chiffons blancs absorbants.

► Ne pas verser le produit sur le sol, mais imbibier le chiffon.

► Agir de l'extérieur vers l'intérieur de la tache en tamponnant (ne pas frotter).



- Choix du revêtement de sol
  - PVC ou linoléum ?
    - En parties communes : linoléum tend à remplacer le PVC : plus solide, plus facile en entretien, pas de phtalate et testé sur les parties communes de nos résidences étudiantes
    - Dans les logements : uniquement en PVC sur mousse
    - Réflexion en cours pour la prochaine consultation
- Qualité des réceptions de travaux
  - Obligation de la reconnaissance préalable des supports par les soliers selon une méthodologie stricte en 7 points (DTU 53.2)
  - L'aspect final du revêtement de sol PVC collé s'effectue à hauteur de 1,65m et une distance de 2m avec un éclairage non rasant (DTU 53.2)

- **REVETEMENTS MURAUX**
- ◆ Peinture : sur menuiserie,
  - sur plafonds horizontaux et rampants
- ◆ Faïence: faïence blanche 15x15
  - hauteur 1.50 au dessus de la baignoire
  - toute hauteur au dessus de la douche (jusqu'à 2m50)
  - 0.60 au dessus de l'évier et de l'emplacement de l'appareil de cuisson
  - 0.30 au droit du lavabo
- ◆ Papiers peints: à prévoir sur toutes les surfaces verticales
- N.B: en cuisine ouverte sur le séjour, prévoir continuité du même décor sur les murs visibles du séjour
- Nota : en cuisine ouverte prévoir baguette pour les angles saillants et prévoir marquage décoratif en plafond pour séparer du séjour (reprise moins cher en REL)
  
- Papier peint non gaufré
- Papier 150gr/m2 lavable en pièces sèches
  - 180 gr/m2 lessivable en pièces humide
- Pose des papiers peints sur couche d'impression
- Choix des couleurs

- Velux :
  - Occultation jour si velux dans séjour
  - Occultation nuit si velux dans chambre, voire double occultation
- Placards\_aménagement :
  - *pliante* si façade  $l < 1.00\text{m}$
  - *coulissant* si façade  $l \geq 1.00\text{m}$
  - sujétion de plinthe verticale de part et d'autre de la porte
  - Aménagement : Aménager (partie basse 50 % penderie, 50 % étagères), partie haute : étagères
  - Profondeur libre : 60 à 65 cm
- Porte du logement
  - Entrebâilleur et microviseur
- Portes intérieures séjour avec oculus pour lumière traversante

# Les peintures et la santé



- Deux types de peinture font actuellement partie du paysage de la finition intérieure.
  - Les peintures en phase solvantée, organique du type glycérophtalique (à base d'essence, White Spirit et certaines aromatiques) qui sont utilisées majoritairement chez les peintres.
  - Elles émettent des vapeurs plus ou moins toxiques au cours de leur application et du séchage. Leur interdiction se profile en France à court terme.
  - Les peintures à l'eau dites en phase aqueuse ou hydrodiluable (l'eau jouant le rôle de solvant) connaissent depuis quelques années une amélioration de leurs performances et occupent un segment de marché de plus en plus large.
  - Elles contiennent néanmoins des solvants (souvent à base d'alcools ou dérivés d'éther de glycol) mais en plus faible quantité que dans les peintures à solvants classiques.
- L'exposition des peintures ayant été mesurée par différents organismes comme plus faible en cas d'utilisation de peintures à l'eau, il nous a paru nécessaire d'aller vers l'application de peintures sans solvant, vaincre nos à priori, et former notre régie et les entreprises partenaires à l'application de ces produits.

- **Adaptation du produit :**
- Sauf si cela est techniquement irréalisable, l'adoption d'une peinture en phase aqueuse est donc préconisée ( opérations de GE – GR - Amélioration – Neuf).
- **Les avantages :**
  - toxicité moindre pour les utilisateurs,
  - allègement des mesures de prévention du risque incendie (et donc des primes d'assurance),
  - avantage économique :
    - . réduction de la consommation de solvants et diluants,
    - . simplification du stockage de l'étiquetage,
    - . réglementation moins stricte.
- **Les inconvénients techniques :**
  - Différence de viscosité par rapport aux peintures solvants,
  - Nécessité d'un stockage et d'une utilisation à température contrôlée,
  - risque de rouille instantanée sur les supports ferreux,
  - nettoyage du matériel dès l'arrêt de l'application sous peine d'être obligé d'avoir recours aux solvants ...
  - nécessité de s'adapter à une mise en œuvre différente (le croisement lors de l'application est proscrit et l'utilisation de brosses ou rouleaux en fibres synthétiques sont indispensables à la bonne qualité de l'application).

# La conclusion



- Si les finitions représentent moins de 8% du montant de l'opération, elles représentent bien plus de 50% des remarques d'insatisfaction des locataires.
- Il est important aussi pour un propriétaire gestionnaire de raisonner en **coût global** et non en coût d'opération. Les reprises ou la durée de vie plus courte engendrent des coûts souvent importants (reprise d'un sol : 32 €/m<sup>2</sup> ; reprise d'un embellissement mural : 400 € pour une chambre)
- Se mettre à la place du locataire car pour un bailleur social il est souvent plus difficile de relouer que de louer la première fois.